

## FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: SC CRISPY-HOUSE SRL

Proiect nr.: 10/2020

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire proiect: CONSTRUIRE HALA P+2E – SALA EVENIMENTE,  
DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII

Livada sat Sanleani

Conținut volum: Documentatie pentru obtinerea  
avizului de oportunitate

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

**Proiectant  
general:**

SC DROMCONS SRL  
ing. Adrian Prahoveanu



**Proiectant  
urbanism:**

SC ARCZZONE STUDIO SRL  
arh. MONICA CUZNEȚOV



**Întocmit:**

arh. MONICA CUZNEȚOV

## BORDEROU DE VOLUM

a) Piese scrise:

Foaie de capat .....	
Fisa de responsabilitati .....	
Borderou de volum .....	
Certificat de urbanism nr. 91 din 20.08.2020 si plansa anexa .....	
Extras CF nr. 302141 Livada .....	
Memoriu tehnic - explicativ .....	

b) Piese desenate:

1. Ridicare topografica .....	plansa 1
2. Incadrare in zona.....	00A
3. Plan de situatie - concept propus .....	01A

Intocmit,  
arh. Cuznetov Monica



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE HALA P+2E – SALA EVENIMENTE, DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII
Beneficiar:	SC CRISPY-HOUSE SRL
Proiectant general:	SC DROMCONS SRL
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborarii:	oct/2020

### 1.2. Obiectul investitiei:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului firma SC CRISPY-HOUSE SRL proprietara a terenului. Realizarea investiției „CONSTRUIRE HALA P+2E – SALA EVENIMENTE, DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII” in Livada sat Sanleani, la DN 79 Arad-Oradea se va face pe o suprafață totală de 5.000mp.

Beneficiarul doreste sa valorifice potentialul terenului prin amplasarea unor spatii de servicii intr-o zona in curs de dezvoltare urbanistica.

### 1.3. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG aprobat pentru zona / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Conform PUG Livada, terenul este situat in intravilanul comunei Livada Sat Sanleani in UTR nr. 12.

Destinatia stabilita prin PUG in UTR-ul 12 subzona IDS12F este – zona destinata constructiilor pentru depozitare, industrie nepoluanta si servicii. Prin PUG este stabilit POT max 50% si CUT max 1,5.

Totodata prin PUG este instituita interdictia de construire pana la elaborare PUZ si RLU. Incinta are categoria de folosinta: arabil in intravilan si suprafata de 5.000mp.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a teritoriului administrativ al comunei Livada, este aliniat la DN79 Arad – Oradea si este in nord-estul municipiului Arad.

Drumul national DN 79 Arad – Oradea amplasat tangential cu comuna Livada si satul Sanleani reprezinta o zona care genereaza dezvoltare in lungul sau prin amenajarea parcelelor aliniate la el cu functiuni de servicii, industrie depozitare, etc.

Aici au fost amplasate reprezentante auto, zone de materiale de constructii, etc.

In momentul de fata zona este obiectul unor studii de urbanism care vor defini evolutia viitoare si vor permite construirea obiectivelor de investitii propuse de catre investitori.

## **2.2. Încadrarea în zona**

Zona studiată este situată în partea nord-estică a municipiului Arad, și în cea vestică a comunei Livada la limita acesteia.

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul național DN 79, km 5+131,80 ÷ km 5+176, partea dreaptă.

Lucrările de amenajare a accesului la investiție se vor realiza etapizat funcție de stadiul lucrărilor la drumul colector proiectat din intersecția de la km 4+285 dreapta, aprobată prin avizul nr. 22532/29.03.2017, drum care asigură accesul la proprietățile private de pe partea dreapta a drumului național.

Până la execuția drumului colector avizat, zona va fi accesibilă din drumul național DN79 prin intermediul unui acces care va fi proiectat.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord DN 79 (E671) Arad – Oradea și drum colector în perspectivă;
- Sud teren proprietate privată;
- Vest C.F. 300227 Livada teren proprietate privată – reprezentantă Suzuki/Fiat;
- Est C.F. 302409 Livada teren proprietate privată.

## **2.3. Folosința actuală a terenului.**

Terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată a societății SC CRISPY-HOUSE SRL.

Terenul are o suprafață totală de 5.000mp conform CF nr. 320141 Livada, cu folosință arabilă în intravilan.

Terenul este liber de construcții.

## **2.4. Circulația**

Terenul este aliniat la carosabilul drumului național DN 79 Arad-Oradea km 5+131,80 ÷ km 5+176, pe partea dreaptă.

De-a lungul DN79 între Arad și drumul spre Livada este avizată o soluție de rezolvare a accesurilor la parcelele de pe partea dreaptă cu un drum colector care urmează să fie executat.

## **2.5. Echiparea edilitară**

### **2.5.1. Alimentarea cu apă**

În prezent în zona studiată există rețeaua publică de apă rece menajeră amplasată pe partea dreaptă a drumului național DN79 Arad – Oradea, conductă Dn 300mm, care alimentează operatorii economici care au investiții pe DN 79.

### **2.5.2. Canalizare menajeră și pluvială**

În zona amplasamentului pe DN 79 nu există canalizare menajeră sau pluvială racordată la sistemul public de canalizare. Cea mai apropiată rețea de canalizare existentă este în zona Metro, la cca 1,3km distanță de amplasament.

### **2.5.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Pe partea dreaptă a DN79 Arad – Oradea există o conductă de gaze naturale presiune medie, din PEHD 100 D=250mm, care asigură alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor existenți în zona adiacentă DN79 la ieșirea din municipiul Arad, spre Oradea.

### **2.5.4. Alimentarea cu energie electrică**

În prezent, în zona studiată există o rețea electrică aeriană, paralelă cu DN 79 Arad - Oradea amplasată pe partea opusă terenului – LEA 20kV alimentată din stația electrică 110/20kV

Poltura care deserveste consumatorii de energie electrica din zona. Deoarece in zona studiata nu exista linie electrica de 0,4kV, toti potentialii consumatori de tip industrial sau semiindustrial din zona se alimenteaza cu energie electrica direct din LEA 20kV prin racorduri de 20kV si posturi de transformare 20/0,4kV.

### **2.6. Zone de protectie impuse:**

Se impun urmatoarele zone de protectie:

- Zona de protectie fata de LEA –inalta tensiune pe stalpi beton.
- Zona de protectie fata de DN79 Arad – Oradea de 50m stanga – dreapta fata de limita carosabilului.

Zona studiata nu este afectata de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:**

### **3.1. Functiunea solicitata de investitor si propunerea privind studiul de oportunitate:**

Functiunea principala propusa prin prezentul studiu de oportunitate este cea de ZONA DE SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - DEPOZITARE.

Aceasta functiune este in concordanta cu functiunile din zonele adiacente – servicii, comert, depozitare, logistica.

### **3.2. Prevederi ale PUG privind functiunea solicitata:**

PUG Livada aprobat stabileste pentru UTR 12 din care face parte terenul, zona destinata pentru constructii de depozitare, industrie nepoluanta si servicii si stabileste interdictie de construire pana la elaborarea PUZ si RLU.

### **3.3. Propunerile privind interventiile urbanistice ce se doresc a se realiza:**

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „CONSTRUIRE HALA P+2E – SALA DE EVENIMENTE, DEPOZITARE, LOGISTICA SI SERVICII” amplasata in intravilanul comunei Livada, in paralel cu DN79.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea unui teren cu destinatia de servicii si industrie nepoluanta - depozitare avand suprafata masurata de 5.000mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- 1 zona construabila in interiorul careia se vor amplasa imobilele propuse;
- Platforma carosabila pentru circulatia in incinta si locuri de parcare pentru autoturisme, amplasate in partea dinspre DN79 zona care nu poate fi construita datorita zonei de protectie de 50m fata de carosabilul drumului national 79 Arad-Oradea;

- Acces carosabil in incinta din drumul national sau drumul colector in functie de stadiul lucrarilor la acesta din urma;
- Zone verzi amenajate;
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare (separator hidrocarburi si nisip, rezervor vidanjabil/fosa septica, bazin retentie apa, post trafo, etc).
- Imprejmuire – amplasata pe limita de proprietate.

#### ZONA EDIFICABILA:

- Regimul de aliniere al zonei edificabile propusa la Dn 79 Arad - Oradea va fi de 52,43m fata de carosabilul DN79;
- Spre limita de proprietate dinspre nord distanta va fi de minim 2,00 m;
- Spre limita de proprietate dinspre est, distanta va fi de minim 2,00 m;
- Spre limita de proprietate dinspre sud distanta va fi de minim 2,00 m.

Se propune un regim de inaltime maxim de P+2E.

Pe parcela se propune construirea a doua imobile astfel:

- Imobil servicii (birouri, sala de evenimente, reprezentanta) cu regim de inaltime P+2E;
- Imobil hala depozitare nepoluanta – posibil legata de reprezentanta si spatiu expunere, cu regim de inaltime maxim P+2E.

In functie de evolutia pietei una dintre aceste doua utilizari (depozitare sau servicii) poate deveni predominanta in investitia finala.

#### MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

<b>P.O.T minim: 4,00%</b>	<b>P.O.T. maxim propus:</b>	<b>50,00%</b>
<b>C.U.T. minim: 0,04</b>	<b>C.U.T. maxim propus:</b>	<b>1,20</b>

Spatiile verzi amenajate in incinta vor fi in suprafata minima de 750mp reprezentand un procent de minim 15%.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate, va putea fi opaca in lateral si in spate si transparenta sau semiopaca spre DN79 Arad - Oradea si nu va depasi inaltimea de 2,40 m.

#### CIRCULATIA SI ACCESURILE LA PARCELA:

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul național DN 79, la km 5+131,80 ÷ km 5+176, partea dreaptă.

Lucrările de amenajare a accesului la investiție se vor realiza etapizat funcție de stadiul lucrărilor la drumul colector proiectat din intersecția de la km 4+285 dreapta, aprobată prin avizul nr. 22532/29.03.2017, drum care asigură accesul la proprietățile private.

#### **Etapa I – până la finalizarea drumului colector**

Amenajarea accesului s-a făcut prin luarea în considerare a vitezei de circulație de 50km/h existentă pe sectorul de drum analizat.

Soluția de amenajare a intersecției de la km 5+085 se va reanaliza prin proiectarea acesteia ca să deservească și accesul la noua investiție de la km 5+156, cea studiată prin prezenta documentație, astfel:

- amenajarea unei benzi de decelerare, de 70,00 m lungime cu o lățime de 3,50 m, racordată la DN cu o pană de 35,00 m;

- prelungirea benzii suplimentare de circulație (accelerare) existente cu asigurarea unei părți carosabile de 4,00 m lățime, (lățime impusă de montarea stâlpișorilor de separare sens de circulație), astfel încât accesul/ieșirea în/din cele două incinte, cea existentă (DN 79-km 5+085) și cea studiată prin prezenta documentație (DN79-km 5+156) să fie realizat doar pentru relație de dreapta. Racordarea benzii suplimentare de circulație (accelerare) la DN 79 se va realiza printr-o pană de 35,00 m;
- accesul de la km 5+156 se va realiza printr-un drum de 6,00 m lățime racordat la banda suplimentară de circulație cu rază de 12,00 m atât pentru intrarea cât și ieșirea din incintă.

Structura rutieră proiectată pentru realizarea accesului va fi similară cu cea a drumului național. Pentru a împiedica transmiterea fisurii la contactul dintre cele două structuri (existentă a drumului național și cea proiectată la acces) s-a prevăzut un geocompozit armat cu fibre de sticlă cu lățimea de 1,00 m, acesta montându-se inclusiv 50 cm peste structura rutieră existentă a drumului național.

Pentru delimitarea benzii de circulație curentă a DN79 și cea care desevește cele două intersecții se vor monta stâlpișori de separare sens de circulație pe o lungime de 100 m (km 5+071 ÷ km 5+171).

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului național), s-a prevăzut o rigolă carosabilă cu capac dublu armat din beton de clasă C35/45.

## **Etapă II – după finalizarea drumului colector**

Odată cu finalizarea drumului colector care va deservi proprietățile private din zonă se va renunța la soluția realizată în prima etapă prin desființarea accesului existent și racordarea incintei la acesta.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație (indicators de reglementare, de obligare, respectiv de orientare) conform SR 1848-1, orizontale conform SR 1848-7.

Circulația în incintă se va desfășura conform plan de mobilare, cu amplasarea unui număr de parcuri conform Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000, actualizat.

## **REZOLVAREA ECHIPĂRII EDILITARE A PARCELEI**

### **Alimentare cu apă:**

Asigurarea alimentării cu apă se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zona pe partea dreaptă a DN79. Arad – Oradea.

Alimentarea cu apă potabilă se va face printr-un bransament compus din conducta de racordare din PEHD și caminul de apometru amplasat la marginea incintei.

Se va avea în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosințele stabilite în cadrul clădirilor propuse – sala de evenimente, hala de depozitare, birouri.

Pentru asigurarea necesarului de apă pentru incendiu se vor prevedea hidranți de incendiu supraterani și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatarea acestora (rezervor subteran de apă pentru incendiu și o stație de pompare).

### **Canalizarea:**

#### **Canalizarea menajeră**

În zona studiată nu există rețeaua publică de canalizare menajeră. Pentru evacuarea apelor menajere se va executa o rețea de incintă care va fi deversată într-un rezervor vidanjabil/fosa septică cu o capacitate de cca 20mc. Rezervorul vidanjabil va fi amplasat la distanță normată de clădirile propuse.



### Canalizarea pluvială

In zona nu exista retea publica de canalizare pluviala. In aceste conditii apele pluviale vor fi de pe cladiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi si burlane si deversate in zonele verzi adiacente.

Apele pluviale de pe platforma carosabila din incinta vor fi colectate prin guri de scurgere si prin reseaua interna de conducte vor fi conduse gravitacional la separatoarele de hidrocarburi cu deznisipator incorporat.

Apele pluviale conventional curate in cooncordanta cu NTPA-001 vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi utilizate la udarea spatiilor verzi si ca rezerva de incendiu.

### **Alimentarea cu gaze naturale:**

In zona studiata exista alimentare cu gaze naturale prin conducta de gaze naturale presiune medie existenta pe partea dreapta a DN79 Arad-Oradea, conducta care asigura alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor existenti in zona adiacenta DN79.

Gazele naturale se vor utiliza pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă si pentru prepararea apei calde menajere. În vederea alimentării cu gaze naturale a cladirilor propuse in incinta studiata se va executa un racord la conducta publica existenta, o retea de alimentare in incinta si se va bransa fiecare cladire propusa.

### **Alimentarea cu energie electrică:**

Pe partea stanga a DN79 Arad-Oradea exista o LEA 20kV alimentata din statia electrica 110/20kV Poltura care deserveste in prezent consumatorii de energie electrica adiacenti DN79.

Deoarece in zona studiata nu exista linie electrica de 0,4kV potentialii consumatori de tip industrial sau semiindustrial se vor alimenta cu energie electrica direct din LEA 20kV prin realizarea unor racorduri de 20kV si a posturilor de transformare 20/0,4kV.

Alimentarea intregii incinte se va face prin linii electrice subterane de joasa tensiune.

### **Telecomunicatii:**

In zona nu exista retea de telefonie. Pentru asigurarea posibilitatilor de racordare la telefonie si internet se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin retele de telefonie mobila.

### **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv si depozitate in europubele amplasate pe o platforma gospodareasca amenajata in incinta. Acestea vor fi preluate de catre societatea de salubritate si transportate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

## **4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE ALE REALIZARII INVESTITIEI SOLICITATE:**

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- Conditiiile de amplasament

Amplasamentul este situat in continuarea si completarea unor obiective deja existente in vecinatate si care prezinta aceleasi functiuni:

- reprezentanta Suzuki,
- Reprezentanta Fiat,
- Reprezentanta Mazda,
- Shop Construct Rodspectra,
- Pensiunea Everest,
- Depozit materiale de constructii Labrador.

Un avantaj al zonei studiate îl reprezintă infrastructura existentă. Amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Livada la ieșirea din municipiul Arad, în sistemul de drum carosabil al DN79 Arad-Oradea, din care se poate face accesul la amplasament.

Această investiție privată, continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de servicii și depozitare nepoluantă.

- Categorii de costuri

a) Categorii de costuri suportate de către beneficiar:

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

b) Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală:

Pentru realizarea investiției propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală din bani publici.

- Echipare edilitară, accesibilitate și transport

Pentru atingerea scopului acestei investiții, zona în care se propune investiția va trebui să fie echipată edilitar (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, servicii de salubritate), prin racorduri la utilitățile existente în zonă.

În privința accesibilității incintei va fi accesibilă într-o primă etapă direct din DN79 Arad-Oradea urmând ca în etapa II accesul să fie făcut din drumul colector avizat pentru zonă.

## 5. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenul pe care se propune investiția este teren intravilan cu o suprafață totală de 5.000mp aflată în proprietatea investitorului SC CRISPY-HOUSE SRL, conform extrasului CF 302141 Livada.

Zona de studiu va fi de minim 45.000mp și va cuprinde vecinătățile amplasamentului.

Întocmit,  
**arh. Monica Cuznetov**

